TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2019/DS-PT
Ngày: 11- 4 - 2019
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Phượng.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Phương
Bà Bùi Kim Rết

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Trang – Thư ký TAND tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 119/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2018/QĐ-PT ngày 17/01/2019, quyết định hoãn phiên tòa số 25/2019/QĐ-PT ngày 15/02/2019, quyết định hoãn phiên tòa số 57/2019/QĐ-PT ngày 14/3/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị Q, sinh năm 1954. Địa chỉ: 271, ấp 3, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Quốc P, sinh năm 1976. Địa chỉ: 271, ấp 3, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (theo giấy ủy quyền ngày 21/4/2017 có chứng thực của UBND xã P).

- *Bị đơn:*

1. Ông Võ Văn G, sinh năm 1976

2. Bà Nguyễn Thúy H, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1985. Địa chỉ: đường T, ấp B, xã L, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (theo giấy ủy quyền ngày 19/5/2018 có chứng thực của UBND xã P).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lưu Hoàng V, sinh năm 1976. Địa chỉ: 1519 ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Hồ Thị Q1, sinh năm 1939. Địa chỉ: ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà Quí: Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1985. Địa chỉ: đường T, ấp B, xã L, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (theo giấy ủy quyền ngày 08/3/2019 có chứng thực của UBND xã P).

3. Ông Quách Văn C, sinh năm 1943. Địa chỉ: ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Đoàn Thị Q.

(Các ông P, S, V có mặt, ông C vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Tại đơn khởi kiện ngày 21/4/2017, các bản khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đoàn Thị Q có đại diện theo ủy quyền là ông Phan Quốc P trình bày:*

Năm 2007, qua sự giới thiệu của bà Đinh Thị N và ông Võ Anh K bà Q có mua một nền đất tái định cư lô N50, diện tích 154m^2 ở ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với số tiền 160.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà Q không trực tiếp mua của ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị Thúy H (là chủ đất) mà mua lại của ông Lưu Hoàng V, do ông V mới mua lại đất cũng bằng giấy tay. Tại thời điểm đó đất chưa có giấy chủ quyền nên ông G, bà H vẫn còn đứng tên trên giấy tờ tới thời điểm này. Sau khi ông V soạn thảo hợp đồng thì ông G, bà H ký tên, lăn tay vào hợp đồng mua bán đất với bà Q, có sự chứng kiến của ông K, bà N.

Năm 2012, Nhà nước có thông báo cho các hộ dân làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên bà liên hệ với vợ chồng ông G để yêu cầu hợp tác hợp thức hóa giấy tờ mua bán, chuyển quyền sử dụng đất qua cho bà Q. Tuy nhiên vợ chồng ông G buộc bà Q phải hỗ trợ thêm 30.000.000 đồng thì vợ chồng ông G mới chịu hợp tác. Do bà Q không có khả năng đáp ứng theo yêu cầu của ông G nên đã đưa đơn ra công an xã P, tại đây hai bên đã thống nhất bà Q hỗ trợ thêm 18.000.000 đồng cho vợ chồng ông G, bà H thì ông G, bà H sẽ hợp tác sang tên sổ đỏ cho bà Q. Khi đó bà Q đưa trước cho vợ chồng ông G 6.000.000 đồng, thỏa thuận sẽ giao 12.000.000 đồng còn lại khi hồ sơ hoàn tất, 02 bên có ký tên, lăn tay vào bản cam kết tại công an xã.

Từ năm 2012 bà Q có liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đóng thuế, sang tên. Tuy nhiên, Chi cục thuế huyện Nhơn Trạch có trả lời khu đất tái định cư của ông

G, bà H còn phải điều chỉnh mức đóng thuế nên sẽ thông báo mức đóng thuế sau. Từ đó đến nay, bà Q không được thông báo gì từ Nhà nước và từ phía ông G, bà H về việc Nhà nước yêu cầu hộ dân đóng thuế, làm thủ tục sang tên chuyển quyền. Khoảng tháng 04/2017 bà Q liên hệ lại UBND xã P thì biết ông G, bà H đang làm thủ tục ra sổ đỏ cho ông G, bà H. Bà Q có liên lạc để bàn bạc với ông G, bà H nhưng ông bà không chịu sang tên qua cho bà Q mà xin chuộc lại đất, tuy nhiên bà Q không đồng ý.

Vì vậy, bà Q yêu cầu ông G, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 154m^2 lô N50 ở ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai ký giữa bà Q với ông G, bà H vào ngày 26/6/2007. Bà Q sẽ trả số tiền còn lại là 12.000.000 đồng cho ông G, bà H. Bà Q không tranh chấp gì với ông V.

** Tại đơn phản tố ngày 27/6/2018, các bản khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thúy H có đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Văn S trình bày:*

Năm 2003, vợ chồng ông G, bà H bị nhà nước thu hồi đất và được cấp 01 lô đất tái định cư N50 có diện tích 7m x 22m = 154m^2 tại ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Khi đó vợ chồng ông G chỉ mới có quyết định cấp đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2007, do cuộc sống khó khăn nên vợ chồng ông G bán lại lô đất tái định cư cho anh Lưu Hoàng V. Việc mua bán giữa 02 bên chỉ lập giấy tay, thỏa thuận bán đất với giá 90.000.000 đồng. Hai bên đã tiến hành giao tiền nhưng chưa giao đất. Khoảng 01 tháng sau, anh V bán lại lô đất trên cho bà Đoàn Thị Q với giá 160.000.000 đồng. Do vợ chồng ông G đứng tên trên Quyết định cấp đất nên ông V và bà Q yêu cầu vợ chồng ông G phải ký tên, lăn tay vào Hợp đồng mua bán đất và Tờ thỏa thuận cam kết cùng ngày 26/6/2007. Việc giao nhận tiền giữa anh V và bà Q như thế nào thì vợ chồng ông G không biết.

Năm 2012, bà Q có đến gặp vợ chồng ông G yêu cầu cung cấp giấy tờ, hoàn tất thủ tục sang tên cho bà Q. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng ông G xin thêm 30.000.000 đồng thì sẽ hợp tác. Bà Q không đồng ý nên đưa đơn ra công an xã P. Khi đó các bên thống nhất thỏa thuận bà Q sẽ hỗ trợ thêm cho vợ chồng ông G 18.000.000 đồng thì vợ chồng ông G sẽ hoàn tất thủ tục sang tên lô đất tái định cư cho bà Q. Tuy nhiên, bà Q chỉ mới đưa trước cho vợ chồng ông G 5.000.000 đồng, còn 13.000.000 đồng bà Q nói sẽ giao đủ khi sang tên xong. Vợ chồng ông G đã giao giấy tờ đầy đủ cho bà Q từ năm 2012 để bà Q làm thủ tục sang tên. Đến năm 2015, Nhà nước có ra thông báo các hộ dân được cấp đất tái định cư phải đóng thuế cho cơ quan Nhà nước để được cấp sổ đỏ. Tuy nhiên do không có tiền đóng thuế nên vợ chồng ông G không lấy được sổ đỏ và cũng không báo lại cho bà Q về việc Nhà nước có thông báo như trên. Từ năm 2012 cho đến nay, bà Q không liên hệ gì với vợ chồng ông G yêu cầu hoàn tất thủ tục sang tên sổ đỏ.

Nay bà Q nộp đơn kiện lên Tòa yêu cầu vợ chồng ông G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 154m^2 lô N50 ở ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cho bà Q, bà sẽ trả số tiền 12.000.000 đồng cho vợ chồng ông G. Vợ chồng ông G không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận số tiền 12.000.000 đồng.

Vợ chồng ông G có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất và Tờ thỏa thuận cam kết cùng ngày 26/6/2007 ký giữa bà Q với vợ chồng ông G, bà H, sẽ trả cho bà Q số tiền 160.000.000 đồng theo hợp đồng và số tiền 5.000.000 đồng hỗ trợ về sau mà ông G, bà H đã nhận. Ông G, bà H không tranh chấp gì với ông V.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Lưu Hoàng V trình bày:*

Ông có mua một nền đất tái định cư lô N50, diện tích 154m^2 ở ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch của ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị Thúy H giá 135.000.000 đồng. Khoảng tháng 5/2007 đến tháng 6/2007 ông đã bán lại cho bà Đoàn Thị Q nền tái định cư lô N50, diện tích 154m^2 giá 160.000.000 đồng. Sau khi thủ tục giấy tờ tay giữa ông và bà Đoàn Thị Q đã xong, ông có làm thủ tục mua bán đất giữa ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị Thúy H cho bà Q thể hiện bằng giấy mua bán đất viết tay và giấy thỏa thuận cam kết. Khi thủ tục xong, ông đã trả lại bản hợp đồng giấy tay giữa ông và ông G, bà H, sau đó ông giao lại lô đất cho bà Đoàn Thị Q để bà quản lý và sử dụng lô đất đó. Nay bà Q yêu cầu ông G, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 154m^2 lô N50 ở ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, bà Q sẽ trả số tiền 12.000.000 đồng cho ông G bà H, ông có ý kiến là việc mua đất giữa ông và bà Q đã hoàn tất, ông đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà Q quản lý sử dụng, ông không còn liên quan đến lô đất N50 ấp 2, xã Phước Khánh nên ông không có ý kiến gì trong vụ án giữa bà Q và ông G, bà H.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Thị Q1 trình bày:*

Vào thời điểm năm 2000 bà có cho ông G diện tích đất khoảng 40m^2 thuộc một phần thửa đất số 82, tờ bản đồ 21 tọa lạc ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Sau đó ông G đã xây dựng một căn nhà trên đất và sinh sống trên đất. Năm 2003, Nhà nước ra quyết định thu hồi quyền sử dụng đất thửa số 82, tờ bản đồ 21 tọa lạc ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, trong đó có phần đất bà cho ông G trước năm 2000. Vì thu hồi đất nên Nhà nước cấp cho ông G một suất tái định cư có diện tích 7m x 22m = 154m^{2,} tọa lạc ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Liên quan đến việc cấp suất tái định cư diện tích 154m^2, nay thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ 15, tọa lạc xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cho ông Võ Văn G thì bà không có ý kiến hay tranh chấp gì, bà đồng ý cho ông G nhận 01 suất tái định cư.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Quách Văn C trình bày*:

Do thấy đất trống nên ông có trồng một số cây chuối trên phần đất mà bà Q và ông G, bà H đang tranh chấp. Ông trồng chứ không biết rõ đất của ai, khi nào chủ

đất bảo chặt bỏ thì ông chặt bỏ, ông không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 28/8/2018, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã căn cứ vào các Điều 128, 137, 688, 689, 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, 136 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của nguyên đơn bà Đoàn Thị Q đối với bị đơn ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị Thúy H.

Chấp nhận 1 phần yêu cầu phản tố về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bị đơn ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị Thúy H đối với nguyên đơn bà Đoàn Thị Q.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/7/2007 giữa bà Đoàn Thị Q với ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị Thúy H là vô hiệu.

Xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/7/2007 giữa bà Đoàn Thị Q với ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị Thúy H.

Buộc ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị Thúy H phải trả cho bà Đoàn Thị Q số tiền 393.000.000đ (trong đó phải trả 165.000.000đ đã nhận và bồi thường cho bà Q số tiền 228.000.000đ).

Về chi phí tố tụng: Bà Đoàn Thị Q phải chịu 4.328.000đ (đã nộp 8.656.000đ), ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 4.328.000 (trả lại cho bà Q).

Về án phí: Bà Đoàn Thị Q phải chịu 300.000đ án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.450.000đ tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 002755 ngày 24/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, trả lại cho bà Q số tiền 4.150.000đ ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 19.650.000đ tiền án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.425.000đ tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 003894 ngày 28/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Ông G, bà H còn phải nộp tiếp số tiền 15.225.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/9/2018, nguyên đơn bà Đoàn Thị Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không ai giao nộp thêm chứng cứ gì mới khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2017 và bản hợp đồng mua bán đất ngày 26/6/2007 thể hiện bà Đoàn Thị Q có mua một nền đất tái định cư lô N50 tại ấp 2 xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với giá 160.000.000 đồng của ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị Thúy H, còn tại biên bản về việc tạm giao đất ở khu vực tái định cư xã P ngày 09/3/2005 của UBND xã P thể hiện ông Võ Văn G và bà Phan Thị D được giao Lô số 28 tại ấp 2 xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, người nhận đất là bà Phạm Thị D (bút lục: 01,02, 08, 95). Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc ông G, bà H có một nền đất tái định cư lô N50 bán cho bà Q, ngoài ra ông Võ Văn G và bà Phạm Thị D cũng có một nền tái định cư là lô số N28, hay là lô số 28, lô N50 là một, đồng thời chưa làm rõ việc bà Phạm Thị D có liên quan gì đến lô đất trên để đưa bà D vào tham gia tố tụng.

Ngày 27/6/2018 ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị Thúy H có đơn phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý nhưng không tống đạt cho ông Lưu Hoàng V, ông Quách Văn C là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, như vậy vi phạm khoản 1 Điều 194 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo giấy ủy quyền ngày 19/5/2017 thì ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thúy H ủy quyền cho ông Đỗ Văn S tham gia tố tụng nhưng khi chứng thực lại là bà Nguyễn Thị Thúy H là chưa hợp pháp (bút lục số: 21, 22).

Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, thu thấp chứng cứ chưa đầy đủ nên đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai căn cứ khoản 3 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hủy bản án sơ thẩm số 48/2018/DSST ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Quách Văn C đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên xét xử vắng mặt ông C này theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Năm 2003, vợ chồng ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thúy H bị nhà nước thu hồi đất và được cấp một lô đất tái định cư N50 diện tích 154m^2 tại ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Năm 2007, ông G, bà H bán lô đất N50 cho anh Lưu Hoàng V (mua bán giấy tay). Khoảng 01 tháng sau, anh V bán lại lô đất trên cho bà Đoàn Thị Q với giá 160.000.000 đồng. Do vợ chồng ông G đứng tên trên Quyết định cấp đất và theo yêu cầu của ông V và bà Q nên ngày

26/6/2007 ông G, bà H ký Hợp đồng mua bán đất và Tờ thỏa thuận cam kết với nội dung ông G bà H bán cho bà Q lô đất N50 nói trên. Năm 2012, bà Q yêu cầu ông G, bà H cung cấp giấy tờ, hoàn tất thủ tục sang tên cho bà Q nhưng ông G, bà H yêu cầu bà Q đưa thêm 30.000.000 đồng thì mới hợp tác. Bà Q không đồng ý và đưa đơn ra công an xã P. Khi đó các bên thống nhất thỏa thuận bà Q sẽ hỗ trợ thêm cho ông G, bà H 18.000.000 đồng thì ông G, bà H sẽ hoàn tất thủ tục sang tên lô đất N50 cho bà Q. Tuy nhiên, theo ông G, bà H thì bà Q chỉ mới đưa trước cho ông bà 5.000.000 đồng (theo bà Q thì bà đã đưa trước 6.000.000 đồng), còn số tiền còn lại bà Q nói sẽ giao đủ khi sang tên xong. Ngày 21/4/2017, bà Q làm đơn khởi kiện yêu cầu ông G, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 154m^2 lô N50 ở ấp 2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cho bà Q, bà sẽ trả số tiền 12.000.000 đồng cho vợ chồng ông G. Ông G, bà H không đồng ý yêu cầu của bà Q. Ngày 27/6/2018, ông G, bà H làm đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2007 vô hiệu. Ông bà đồng ý trả cho bà Q số tiền chuyển nhượng 160.000.000 đồng và số tiền nhận hỗ trợ 5.000.000 đồng.

[3] Qua xem xét nội dung vụ án, chứng cứ trong hồ sơ thấy rằng cấp sơ thẩm có nhiều sai sót trong quá trình tiến hành giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

[4] Cấp sơ thẩm giải quyết vụ án tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất nhưng không sao lục hồ sơ thửa đất, chỉ xác định đất có số lô N50 mà không xác định số tờ, số thửa đất, không xác minh về tình trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai; không xác minh làm rõ đất có được giao hay chưa, ai là người quản lý đất v.v… để từ đó mới có căn cứ xác định đường lối giải quyết tranh chấp theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

[5] Cấp sơ thẩm đã xác định đây là trường hợp hợp đồng vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 nhưng lại không thu thập ý kiến các bên có yêu cầu thực hiện đúng quy định về hình thức hợp đồng hay không để buộc các bên hoàn thiện hình thức hợp đồng là thiếu sót, vì đây cũng là một trong các căn cứ để xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường của các bên.

[6] Cấp sơ thẩm đã không tiến hành xác minh, làm rõ một số mâu thuẫn trong lời khai của các bên về số lô đất (hai người làm chứng Đinh Thị N và Võ Anh K khai số lô đất là N54, trong khi các người khác khai số lô đất là N50, trong khi lô đất không được xác định rõ số tờ, số thửa) và về số tiền hỗ trợ đã giao (nguyên đơn khai đã giao số tiền hỗ trợ là 6.000.000 đồng, số tiền chưa giao là 12.000.000 đồng, trong khi bị đơn lại khai số tiền hỗ trợ đã nhận là 5.000.000 đồng, số tiền chưa giao là 13.000.000 đồng).

[7] Tại các văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm (Biên bản làm việc, quyết định tạm đình chỉ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, thông báo về phiên hòa giải, biên bản hòa giải, thông báo về thụ lý đơn phản tố, thông báo về phiên họp kiểm tra chứng cứ, biên bản về việc kiểm tra chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử v.v…) đã không xác định và thể hiện có người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hồ Thị Q1 và Quách Văn C. Quá trình giải quyết, ông C không có đơn xin vắng mặt phiên kiểm tra chứng cứ và hòa giải; ông Lưu Hoàng V không xin vắng mặt phiên kiểm tra chứng cứ nhưng tất cả các phiên hòa giải và công khai chứng cứ đều không có mặt ông C, ông V cũng như không thể hiện Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho các ông về các buổi làm việc hòa giải, công khai chứng cứ mà các ông chưa có đơn yêu cầu được vắng mặt.

[8] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục 50) và Biên bản xem xét thẩm định giá (bút lục 48) không thể hiện nội dung Tòa án tiến hành việc xem xét tại chỗ và thẩm định giá đối với thửa đất nào, tờ bản đồ bao nhiêu. Bên cạnh đó bản án cũng không nêu rõ thửa đất chuyển nhượng thuộc thửa, tờ bản đồ nào.

[9] Thủ tục thẩm định giá không thực hiện đúng quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự: Tòa án không lập biên bản hoặc yêu cầu đương sự có ý kiến về giá trước khi thẩm định giá, không cho các đương sự thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá, không thông báo cho bị đơn biết việc lựa chọn của nguyên đơn để bị đơn có ý kiến.

[10] Ngoài ra quá trình tiến hành tố tụng của cấp sơ thẩm còn sai sót khi ghi nhận họ tên của bị đơn Nguyễn Thị Thúy H và người liên quan Hồ Thị Q1 không đúng (họ tên đúng theo giấy chứng minh nhân dân là Nguyễn Thúy H và Hồ Thị Q1).

[11] Từ những nhận định trên, thấy rằng do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, không thu thập đầy đủ các chứng cứ để có căn cứ giải quyết vụ án và việc thu thập chứng cứ và chứng minh không đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được nên hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án nên người kháng cáo không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là Đoàn Thị Q và bị đơn là Võ Văn G, Nguyễn Thúy H. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị Q không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 004208 ngày 05/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Võ Thị Thanh Phượng